



30.01.2018

Asia/13

## § 19

### Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy:n pitkäaikaisen vuokrasopimuksen uusiminen

HEL 2017-012394 T 10 01 01 02

#### Esitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että pysäköintialueen avoimempaa yhteiskäyttöä lisätään, jotta palvellaan muun muassa tulevan jalkapallokentän tarpeita ja tämä huomioidaan vuokra-alueen rajauksessa.

#### Käsittely

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti käsitellä esityslistan kolmannentoista asian kokouksen yhdeksäntenä asiana.

Palautusehdotus:

Mari Holopainen: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että pysäköintialueen avoimempaa yhteiskäyttöä lisätään, jotta palvellaan muun muassa tulevan jalkapallokentän tarpeita ja tämä huomioidaan vuokra-alueen rajauksessa.

Kannattaja: Sami Muttilainen

Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

#### Esittelijä

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen-Jormakka

#### Lisätiedot

Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 310 87791  
petteri.huurre(a)hel.fi  
Mia Savolainen, hallintosihteeri, puhelin: 310 87812  
mia.savolainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy hakemus.pdf
- 2 Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy, hallinta-alueen kartta
- 3 Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy, maa-alueen kartta
- 4 Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy, pysäköintialueen kartta

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## Esitysehdotus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus myöntäisi kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalle oikeuden vuokrata 42. kaupunginosassa (Kulosaari) sijaitsevan, karttaliitteen merkityn 4 027 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen (kiinteistötunnus 091-042-0033-0001) Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy:lle tennishallia varten sekä talvikautena 1 116 m<sup>2</sup>:n ja kesä kautena noin 200 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen (kiinteistötunnus 091-409-0001-0976) pysäköintitoimintaa varten ajaksi 1.1.2019–31.12.2043 seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-alue käsittää Helsingin kaupungin 42. kaupunginosassa (Kulosaari) 4 027 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen (kiinteistötunnus 091-042-0033-0001) ja talvikautena 1 116 m<sup>2</sup>:n ja kesä kautena noin 200 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen (kiinteistötunnus 091-409-0001-0976).
2. Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2016 keskiarvon pistelukua 1913 on 18 448,97 euroa (alv 0 %). Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1950 = 100) pistelukua 100 vastaavaa 964,40 euron suuruista perusvuosivuokraa.
3. Tennishallitontin vuokrasta peritään 50 % niin kauan, kuin vuokra- aluetta käytetään liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin niin, että subventiosta vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokratuoden päättymistä.
4. Muutoin noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan määräämiä ehtoja.

## Esittelijän perustelut

Alueen nykyinen vuokrasopimus Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy:n kanssa on voimassa 1.6.1990–31.12.2018.

Tennishalli on valmistunut vuonna 1998. Hallissa on kaksi tennis- ja neljä sulkapallokenttää, sauna, kahvio ja välinevuokraamo. Vuonna 2013 kahden tenniskentän pinnoitus uusittiin.

Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy laajensi tennishallirakennusta tilapäisellä kaarihallirakennuksella vuonna 2008. Laajennusosassa on yksi tenniskenttä.

## Asemakaava

Alueella on voimassa 10.2.1989 lainvoiman saanut asemakaavan nro 9462, jossa tennishallitontti on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU) ja pysäköintialue on urheilu- ja virkistyspalvelua-



luetta (VU). Kaavamääräyksissä tennishallitontin autopaikkojen vähimmäismääräksi on määrätty 16 autopaikkaa, jotka kaavan mukaan saadaan sijoittaa VU-alueen pysäköimispaikalle.

#### Sisäinen vuokraus

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristön toimialalta (vuokratunnukset Y3142-21 tennishalli ja Y3142-1 pysäköintialue) vuoden 2043 loppuun asti. Alue on liikunnan palvelukokonaisuuden liikuntapaikat-palvelujen hallinnassa.

#### Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Tennishallitontin pinta-ala on 4 027 m<sup>2</sup>. Kaavan sallima rakennusoikeus alueella on 2 700 k-m<sup>2</sup>. Tennishallille on myönnetty laajennusosa vuonna 2007 niin, että tennishallin toteutunut rakennusala on yhteensä 3 105 k-m<sup>2</sup>. Laajennus ylittää asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden 405 kerrosneliömetrillä. Kesäaikana tennishallin asiakkaiden käytössä on 16 autopaikkaa, jolloin vuokrattava alue on autopaikkojen osalta n. 200 m<sup>2</sup>. Talvikautena koko pysäköintialue on vuokralaisen käytössä, jolloin vuokra-alue käsittää 1 116 m<sup>2</sup>.

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntatoimen maa-alueiden vuokrauksessa noudattamia yleisperiaatteita. Rakennettujen alueiden osalta vuokra lasketaan tontin rakennusoikeuden mukaan, pitäen maan pääoma-arvona elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa 12 euron neliömetrihintaa, joka vuoden 2016 keskiarvoindeksillä (ind. pisteluku 1913) on 229,56 euroa / kerrosneliömetri. Koska tennishalli ylittää kaavan salliman rakennusoikeuden, niin vuokra lasketaan toteutuneen kerros-pinta-alan mukaan. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta. Tennishallitontin osalta vuokrasta peritään 50 % niin kauan kun vuokra-alueita käytetään yksinomaan liikuntatoimintaan.

Vuoden vuokra tennishallin osalta olisi:

$3\,105\text{ k-m}^2 \times 12\text{ €/k-m}^2 \times 5\% \times 19,13 = 35\,639,19\text{ euroa / vuosi}$ . Vuokrasta peritään 50 %.

Pysäköintialueen osalta vuokra lasketaan maa-alueen pinta-alan mukaan, pitäen maan pääoma-arvona elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa 1 euron neliömetrihintaa, joka vuoden 2016 keskiarvoindeksillä (ind. pisteluku 1913) on 19,13 euroa / neliömetri. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta.

Vuoden vuokra olisi pysäköintialueen osalta:

Kesäkuukaudet (6 kk):  $200\text{ m}^2 \times 1\text{ €/m}^2 \times 19,13 \times 5\% \times 6/12\text{kk} = 95,65\text{ euroa}$



30.01.2018

Talvikuukaudet (6 kk):  $1\ 116\text{m}^2 \times 1\ \text{€/m}^2 \times 19,13 \times 5\ \% \times 6/12\text{kk} = 533,73\ \text{euroa}$ . Yhteensä  $95,65\ \text{euroa} + 533,73\ \text{euroa} = 629,38\ \text{euroa}$ .

Vuosivuokra olisi yhteensä:  
 $35\ 639,19\ \text{euroa} \times 50\ \% + 629,38\ \text{euroa} = 18\ 448,97\ \text{euroa}$ .

Esittelijä

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen-Jormakka

Lisätiedot

Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 310 87791  
petteri.huurre(a)hel.fi  
Mia Savolainen, hallintosihteeri, puhelin: 310 87812  
mia.savolainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy hakemus.pdf
- 2 Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy, hallinta-alueen kartta
- 3 Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy, maa-alueen kartta
- 4 Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy, pysäköintialueen kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 16.01.2018 § 9